

Nuanceret fortælling om fremtidens boligmarked

Af journalist Emilie Koefoed

Kommunerne spiller et nulsumspil, når de forsøger at kapre beboere fra hinanden, siger boligøkonom Curt Lilieregreen. Måske er det på tide at acceptere udviklingen og koncentrere sig om at tilgodese det fremtidige boligbehov. Nye, avancerede analysemodeller giver kommunerne det nødvendige vidensgrundlag.

**Curt Lilieregreen,
boligøkonom**



”Aldringen og antallet af enlige bliver en vigtig faktor og en menneskelig udfordring.”

Sådan opsummerer direktøren for Boligøkonomisk Videncenter Curt Lilieregreen konklusionen fra en række nye analyser af fremtidens boligmarked. De avancerede mikrosimulationsmodeller, der er udviklet af DREAM i samarbejde med Boligøkonomisk Videncenter, viser, hvordan den økonomiske og befolkningsmæssige udvikling i Danmark vil påvirke bolig efterspørgsel og boligmarked frem mod 2040.

Kommunerne rammes dog forskelligt af udviklingen. Det fremgår af de 42 kommunespecifikke rapporter, der er udarbejdet, som giver hver kommune et solidt og nuanceret vidensgrundlag for deres planlægning.

Forskel på kommuner

De nye analyser viser en udvikling, som de fleste nok er bekendt med – men med en usædvanligt stor detaljeringsgrad.

”Vi kender alle sammen fortællingen om aldring i Danmark og i den vestlige verden. Men ikke alle har kendskab til de forskelle, der er mellem København og Aarhus og de enkelte landdistrikter,” forklarer Curt

Lilieregreen.

I landet som helhed vil der være en stigende andel både af ældre og af singler, men den langt kraftigste stigning er i yderområderne. I visse yderområder vil aldringen desuden ramme hårdere end i andre, og endelig vil der inden for hver enkelt kommune ske en omrokering mellem boligtyper og mellem land og (provins)by.

Den ujævne udvikling fremgår af de nye analyser, som rummer detaljerede oplysninger for hver enkelt kommune om forandringerne i demografi og forskydninger mellem de enkelte boligtyper.

”Den fortælling, vi nu ser tegnet, er en mere varieret fortælling. Hvis man kun ser tallene på landsplan, skjuler det dramaet,” forklarer Curt Lilieregreen.

Behov for mindre boliger

Selvom det samlede boligbehov falder på nationalt plan, betyder det ikke, at der ikke skal opføres nye boliger. Når befolkningen bliver ældre, og der bliver flere singler, bliver der nemlig brug for andre boligtyper end i dag. Særligt i landdistrikterne giver de flere ældre et øget behov for ældreegnede boliger. Det vil sige rækkehuse, lejligheder og mindre udlejningsboliger generelt, som ligger tæt på de lokale byer.

I dag er det parcelhuset – danskernes foretrukne boligform – som dominerer i yderområderne, og det er en stor udfordring set i lyset af fremtidens befolknings sammensætning.

”Det er en situation, hvor en stor gruppe borgere vil være pleje-

krævende, og hvor det under alle omstændigheder ikke er hensigtsmæssigt, hvis man bor i et gammelt stuehus eller en stor fritliggende landejendom og er blevet ældre alene,” forklarer Curt Lilieregreen.

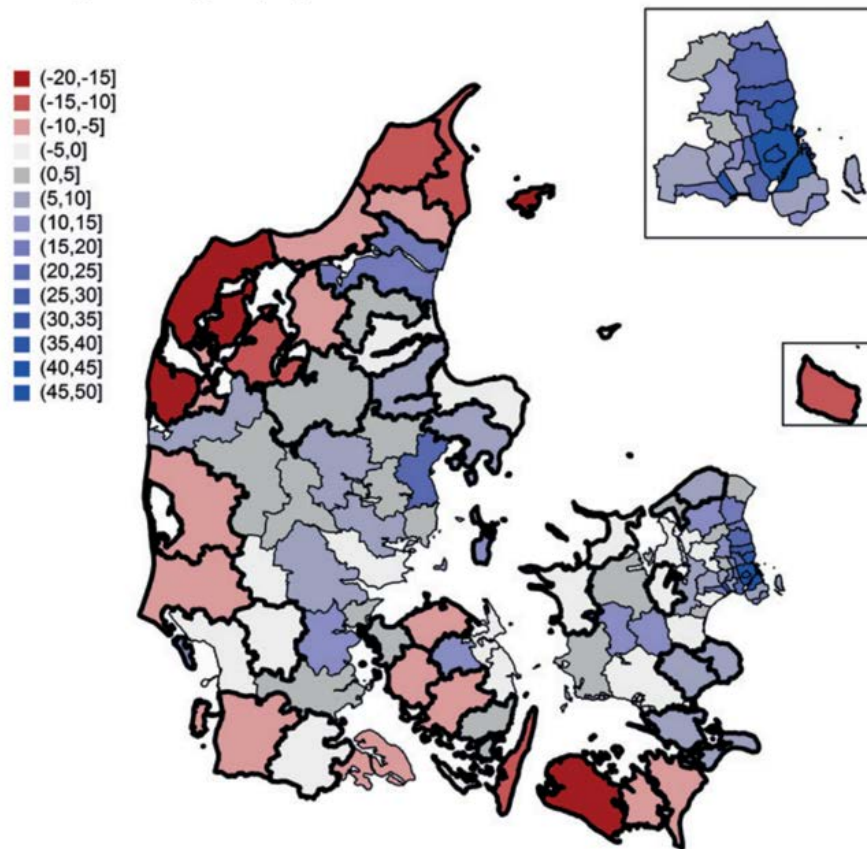
Kommunernes nulsumspil

De overordnede demografiske tendenser i nettoindvandring, middellevetid og fertilitet kan ikke påvirkes på kommunalt niveau. Kommunerne har dog forskellige muligheder for at påvirke befolkningsantal og -sammensætning lokalt ved at fastholde og skabe bosætning for forskellige grupper.

Nogle kommuner forsøger at tiltrække eller fastholde de unge, andre prøver at tiltrække børnefamilier med høje indkomster, mens andre igen fokuserer på ældre med opsparring. Strategierne kan være at tilbyde uddannelsessteder i de lokale større provinsbyer eller skabe bedre transportinfrastruktur eller øgede pendlerfradrag. I forhold til boligmarkedet kan yderområdekommuner udnytte, at de har markant lavere boligudgifter end i de større byer.

”Der er rigtig mange bud på strategier, men de handler alle om det samme, nemlig at man gerne vil kapre nogle borgere fra nabokommunerne. Det er et nulsumspil. Når for eksempel Hjørring slås mod Frederikshavn, er det ligesom virksomheder, der konkurrerer. Så du flytter bare problemet rundt,” siger Curt Lilieregreen.

Ændring i befolkningstal i pct., 2013–2040



Det ses tydeligt i de forskellige ændringer af befolkningstal, at det er på sin plads med en mere nuanceret fortælling om fremtidens boligmarked og befolkningstal i Danmark. Fra "De danske yderområder er udfordrede", Boligøkonomisk Videncenter og Realdania, 2017.

"Hvis du skal ændre noget på boligmarkedet, tager det mange år. Det kræver langsigtet tænkning, og det starter med, at man erkender problemerne."

Afdramatisér udviklingen

Udviklingen mener Curt Liliegreen ikke, at man kan vende, men måske bør man ændre perspektiv. Forandringerne er jo en følge af den økonomiske udvikling og af folks egne præferencer, forklarer han:

"Det her er en naturlig udvikling og en forudsætning for, at Danmark kan begå sig i fremtiden. Det er en omstilling til de kommende tiders produktionsform."

Det er heller ikke en ny udvikling, minder han om. Der har været omfattende omstillingsprocesser i landbruget tidligere og store vandringer fra land til by i forbindelse med industrialiseringen. Hvis vi havde forsøgt at fastfryse bosættelsesmønstrene, som de så ud i Danmark i 1950 eller 1970, ville vi ikke have haft et så velhavende samfund i dag.

"Det, at der kommer en omskiftning i erhverv, der påvirker bosættelsesmønstre, eller at der er store

ind- eller udvandringsbølger, det har vi jo oplevet før. Så derfor bør man måske afdramatisere det lidt og i en vis udstrækning acceptere, at det er ikke alting, der kan styres," siger han.

Brug for politisk planlægning

De enkelte kommuner bør forsøge at minimere de problemer, der følger med udviklingen – ikke mindst ved at tilgodese det fremtidige boligbehov. I den udstrækning at der overhovedet bliver bygget, skal vi bygge i nærheden af byen og bygge til singler og ældre, altså væk fra parcelhuset og hen mod rækkehuse og lejligheder, opsummerer Curt Liliegreen.

"Men hvis du skal ændre noget på boligmarkedet, tager det rigtigt mange år. Det kræver langsigtet tænkning, og det starter med, at man erkender problemerne," siger han og tilføjer:

"Jeg har dog også indtryk af, at langt de fleste kommuner arbej-

der meget professionelt, sobert og vidende om de her forandringer."

Med de nye analyser står kommunerne imidlertid nu, ifølge Curt Liliegreen, med et langt bedre vidensgrundlag for at træffe langsigtede politiske beslutninger end nogensinde før.

"Den fortælling, vi nu ser tegnet, er en mere varieret fortælling. Hvis man kun ser tallene på landsplan, skjuler det dramaet."